

**Ville de Pamiers
Ariège (09)
Renouvellement urbain de l'îlot Sainte Claire
Appel à projet en vue de cession de biens immobiliers pour la réalisation de constructions à
vocation principale de logements**

Annexe au règlement de consultation

Table des matières

1. Contexte du projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire	2
2. Orientations et objectifs généraux de la ville	6
3. Document graphique réglementaire de l'AVAP.....	8
4. Cadre technique, aides financières et opérateurs mobilisables par le candidat	9
5. Programmation urbaine indicative.....	12

1. Contexte du projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire

A - Contexte général de l'opération :

Située au cœur de la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) qui compte environ 40 000 habitants, la ville de Pamiers est à la fois proche de la capitale régionale au Nord, Toulouse, et de la montagne et de l'Andorre au Sud. Desservie par l'autoroute et le train (40 minutes de Toulouse), la Ville de Pamiers est la plus peuplée d'Ariège avec près de 16 000 habitants. Pamiers est une ville à la fois jeune (37% des Appaméens ont moins de 29 ans) et ancienne, avec les canaux qui ceignent le centre historique, ces églises et sa cathédrale. La ville de Pamiers constitue le poumon économique de l'Ariège ; plusieurs entreprises majeures sont durablement installées sur le territoire, misant sur le développement technologique de pointe (aéronautique, spatiale, innovation...).

La Ville de Pamiers et la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées sont engagés dans un programme de renouvellement urbain (NPNRU) avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La convention pluriannuelle de renouvellement urbain a été signée en décembre 2019.

Le programme global vise notamment à requalifier de manière qualitative et ambitieuse le centre-ancien de Pamiers situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV). En ce sens, une série d'opérations, doit permettre de valoriser les qualités résidentielles du centre-ancien, par des actions fortes en matière d'équipements publics et de proximité, d'aménagement urbain et paysager et dédiées à l'habitat (en reconversion, démolition-reconstruction et restructuration-réhabilitation d'habitat ancien dégradé) afin d'attirer et de « fixer » de nouvelles familles et salariés en cœur de Ville dans le but de repeupler le centre-ancien en faveur d'une plus grande mixité générationnelle et sociale.

Ce programme est mené en cohérence et complémentarité avec d'autres programmes majeurs déployés sur la Ville de Pamiers comme le programme Bourgs-Centre de la Région Occitanie, Action Cœur de Ville (ACV), Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et bien évidemment en lien étroits avec les stratégies déployées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Local d'Urbanisme (PLU), Convention Intercommunale du Logement (CIA) et le Contrat de Ville.

Il est également mené, de manière transversale, avec le plan mobilité et stationnement (en cours de déploiement sur la Ville), la stratégie foncière et immobilière de la Ville de Pamiers (ainsi que la lutte contre l'habitat indigne), la stratégie et les actions liées au commerce et à l'activité économique du centre-ville, la dynamisation de la culture, la valorisation du patrimoine culturel, naturel et urbain et autres dispositifs de résorption d'habitat insalubre et vacants à l'immeuble (OPAH-RU sur l'ensemble du centre-ancien) et à l'îlot (RHI-THIRORI travaillés sur les îlots voisins).

Cette démarche porte notamment sur la fenêtre Nord du centre ancien qui comprend un ensemble d'aménagements et d'équipements, mais aussi des interventions majeures pour l'habitat, dont le renouvellement urbain de l'îlot Sainte Claire.



Le projet de l'îlot Sainte Claire vise à valoriser les nouvelles qualités résidentielles d'un secteur en devenir. Il consiste en la restructuration totale d'un îlot urbain d'habitat dégradé et vacant en vue de créer un programme mixte d'habitat de grande qualité pour faire revenir des nouvelles familles et salariés, notamment des propriétaires occupants en centre-ancien. Il est prévu d'accueillir également un équipement public (ludothèque intercommunale) afin de dynamiser la "fenêtre nord" du centre-ancien. Il s'agit de recréer ainsi un morceau de ville dynamique, attractif et in fine, permettant d'accueillir de nouveaux habitants et usagers.

Depuis 2016 et dans le cadre des études de définitions du projet ANRU global, une série d'études spécifiques ont été menées par la Ville de Pamiers, en lien étroit avec l'ANRU pour définir les grands invariants et éléments programmatiques du projet de l'îlot Sainte Claire (études stratégiques et pré-opérationnelles de plusieurs mois et années). S'en sont suivi des études de marchés travaillées de concert avec les agents immobiliers locaux et notaires dans le cadre d'une étude de marché contextualisées au fil des avancées des réflexions puis une ultime étude menée sous maîtrise d'ouvrage ANRU avec une approche double (marché immobilier – produit de sortie et public cible). Ces différentes étapes de définition du projet ont conduit à des validations techniques, politiques et financières de la part des élus, mais également des différents maîtres d'ouvrage des « sous-opérations » et des partenaires financeurs (dont l'ANRU) et partenaires plus largement associés comme l'Architecte des Bâtiments de France, partenaire majeur de l'opération.

La restructuration de l'îlot Sainte Claire doit permettre "d'amorcer la pompe" d'un renouvellement urbain majeur dans un secteur en carence d'image positive. Il s'insère dans un périmètre de renouvellement urbain plus large avec la construction d'une école maternelle et d'un jardin public et paysager (qui seront opérationnels début 2024) à 200 mètres du site, ainsi que la création de 14 autres logements en accession (opération livrée et commercialisée - immeuble habité) et 2 I.L.S. sur l'îlot voisin (en cours de construction) : l'Îlot Major.

Accusé de réception en préfecture
 le 22/09/2023 à 10h21:15
 Date de télétransmission : 25/09/2023
 Date de réception préfecture : 25/09/2023

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte Claire n'est pas isolée, puisqu'il y a un besoin majeur d'agir également de manière lourde avec des financements publics importants, sur des îlots très proches dans le même secteur. Des opérations de type RHI – THIRORI sont actuellement à l'étude sur la face Est de l'îlot – rue G. Péri.

D'autres aménagements majeurs vont également permettre la redynamisation du secteur en temps court : réaménagement global des places de l'hypercentre, création d'un tiers lieu et d'un passage à vocation artisanale et commerçante...

B - Le site de projet et le bâti

L'îlot Sainte Claire est bordé par trois rues : rue Gabriel Péri pour façade principale et les rues Sainte Claire et d'Emparis en faces secondaires. Le foncier maîtrisé de l'îlot s'étend sur environ 93 m de Long (Est-Ouest) et 70 m de large (Nord-Sud). La superficie au sol de l'assiette foncière de l'îlot est d'environ 6.569m², comprenant l'impasse d'Emparis et l'emprise du bâtiment communal d'environ 225 m² au sol. Le terrain d'assiette du projet est donc d'environ 6 344 m² au sol.

Cet îlot est concerné par le périmètre d'abord de plusieurs monuments historiques. Il était composé initialement de 34 immeubles sur rue et ruelles, dont un immeuble occupé de logements communaux et doté d'un équipement ville en RDC (cantine scolaire) ainsi que d'une école maternelle encore en activité (10 rue Sainte Claire). Mise à part les logements communaux (non concernés par le projet) et l'école maternelle (qui sera libérée et démolie), les autres biens immobiliers sont vacants.

La structuration tant bâtie que spatiale des lieux est relativement homogène (parcellaire en lanière redécoupé au fil du temps et maisons de ville mitoyennes), par typologie de biens (immeubles d'une ou plusieurs travées, maisons d'angles, immeubles dotés jadis de commerces ou non). L'organisation des intérieurs est en ce sens relativement similaire pour une grande partie des immeubles (positionnement des escaliers, accès aux étages et fond de parcelles, mirandes et greniers).

L'évolution du bâti dans le temps s'est également exercée en majorité dans une même logique « d'optimisation » : morcellement des intérieurs, « découpage » d'une partie des maisons de ville traditionnelles en appartements, organisation des accès aux étages et transformation d'anciens RDC commerciaux, densification progressive des bâtis principaux et création de puits de lumières jusqu'à la densification majeure du cœur d'îlot.

Sur le plan constructif, une partie des bâtis a été édifiée de manière traditionnelle en pans de bois, briques et mitoyens en pierres de rivières. Le diagnostic structure réalisé en 2021 montre qu'une grande partie des bâtis d'origine sur rue a été très largement endommagée sur le plan structurel au fil du temps. En ce sens, une partie des bâtis a été démolie et tous les bâtis restant ont été curés pour permettre la réalisation de sondages plus poussés, notamment sur le pan de bois (été 2023).

C - Cadre partenarial de l'opération :

La commune de Pamiers, qui porte le projet, et ses partenaires, impliqués sur certaines composantes spécifiques de celle-ci, sont engagés contractuellement, par le biais de la convention ANRU, à réaliser les « opérations » (« opérations » au sens de l'ANRU) suivantes :

- La commune de Pamiers :
 - Elle est la personne publique qui porte les opérations de recyclage foncier et immobilier pour le projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire.
 - Elle a déjà assuré les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération, et demeure le maître d'ouvrage de l'opération de recyclage foncier et immobilier de l'îlot.

Accusé de réception en préfecture
009210902250-20230819-23_16553-DE
Date de réception en préfecture : 25/09/2023

Cette étape majeure d'études techniques, de préparation et de remise en état partiel du site (travaux de démolition et de curage à la charge de la Ville) permet le développement du projet postérieur de réhabilitation et de construction neuve. Il s'agit d'opérer une densification :

- De la masse bâtie : démolitions sur rue, démolition des arrières et curetage des cœurs d'îlot densifiés au fil du temps.
 - De l'habitat : démolition majeure intérieure des bâtis conservés et restructuration lourde pour retrouver "des plateaux" à réhabiliter afin de répondre aux modes d'habiter modernes et actuels.
 - Elle porte la programmation de l'ensemble des aménagements et constructions de l'opération, en accord avec la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées qui porte par ailleurs le programme de ludothèque dans ce périmètre.
- La Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées (CCPAP) :
- Dans le cadre de la convention ANRU, la CCPAP est « porteur de projet » du fait des interactions multi-sectorielles nécessaires à la réussite du programme à l'échelle intercommunale.
 - La CCPAP déploie l'ingénierie dédiée au programme ANRU (cheffe de projet et chargé d'opération ANRU dédiés à 100% au programme), en collaboration étroite avec la commune de Pamiers.

Le projet de l'îlot Sainte Claire étant très largement soutenu et financé par les partenaires, une « démarche de projet » est instaurée sur toutes les phases de son développement et des instances spécifiques sont mise en place, en amont, pendant et post travaux, commercialisation :

- Les partenaires suivants seront mobilisés tout au long du projet et des points spécifiques seront validés dans les instances établies (revues techniques de projet avec Architecte, Paysagiste Conseil de l'Etat ainsi que l'Architecte des Bâtiment de France, comités techniques - comités de pilotages et Revue Annuelle de projet ANRU, réunions spécifiques à chaque phase clef du projet, etc.).
- Le groupe Action Logement est également un acteur important associé, du fait des réservations de LLS et du financement majeur des programmes ANRU.
- Les services de l'Etat, avec la Direction départementale des territoires (DDT), partenaire local majeur, est également associé de manière continue sur le projet. Il accompagne le projet local et fait le lien avec l'Agence Nationale qui est aussi associée.
- Sur le plan technique, l'équipe chef de projet ANRU est épaulée par les directeurs et directrices compétentes (urbanisme, habitat, technique, politique de la ville et culture notamment).
- Sur le plan du pilotage, le suivi de l'opération d'aménagement d'ensemble repose sur la Ville de Pamiers en tant que personne publique responsable de l'opération d'aménagement, en collaboration étroite et permanente avec la CCPAP.

2. Orientations et objectifs généraux de la ville

L'ambition politique est de « réussir la ville de demain, pour et avec ses habitants » afin d'enrayer le phénomène de paupérisation actuel du territoire prioritaire. L'objectif visé est d'améliorer le cadre général pour un mieux vivre ensemble : il s'agit de considérer que chaque opération du NPNRU constitue un « levier » pour les habitants.

Sur la fenêtre nord de centre-ancien l'ambition est de « réinstaller de nouvelles familles » mais également des actifs. Il s'agit de « tirer vers le haut » l'ensemble du centre-ancien par une plus grande mixité sociale, générationnelle tout en « fixant des ménages » dans le temps. Le projet s'appuie sur les atouts du centre-ancien et de ses abords (révélation du patrimoine et adaptation du tissu et du cadre aux usages et modes de vie modernes) afin de développer une attractivité renouvelée (action forte sur le bâti aujourd'hui vacant).

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire s'inscrit dans les principes issus de l'étude stratégique menée dans le cadre du protocole de préfiguration :

- Une mixité de typologies de logements et de types de produits afin d'assurer une meilleure mixité sociale sur le plan de l'habitat avec une programmation globale de qualité ;
- Une mixité d'usages via une programmation d'équipements et d'aménagements urbains de qualité pour permettre au centre-ville élargi d'être attractif.

En ce sens, sur le plan de la mixité sociale et des questions liées au « peuplement » :

- Le centre-ancien est doté d'un grand nombre de « petits logements » dans le parc privé : il s'agit, dans le cadre des opérations d'habitat, de développer une offre multiple généreuse en logements de grandes tailles, permettant l'installation de familles et d'actifs.
- A contrario, le logement social produit (en reconstitution de l'offre démolie dans le quartier de la Gloriette) disposera de « petites et moyennes » typologies afin de répondre à la demande, non satisfaite actuellement.

Sur le plan du développement économique et de l'emploi :

- La création de nouveaux logements et le fait de « fixer » de nouveaux habitants permettra de redynamiser de manière conséquente l'activité économique du centre-ville. Au vu des programmations habitat dans le seul cadre de l'ANRU, on peut estimer à environ 150 -160 le nombre de nouveaux habitants (dont une cinquantaine d'enfants et une partie de retraités ou personnes seniors) pour les prochaines années dans les deux programmes (Ste Claire et Major).

Les objectifs poursuivis dans le cadre du renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire sont les suivants :

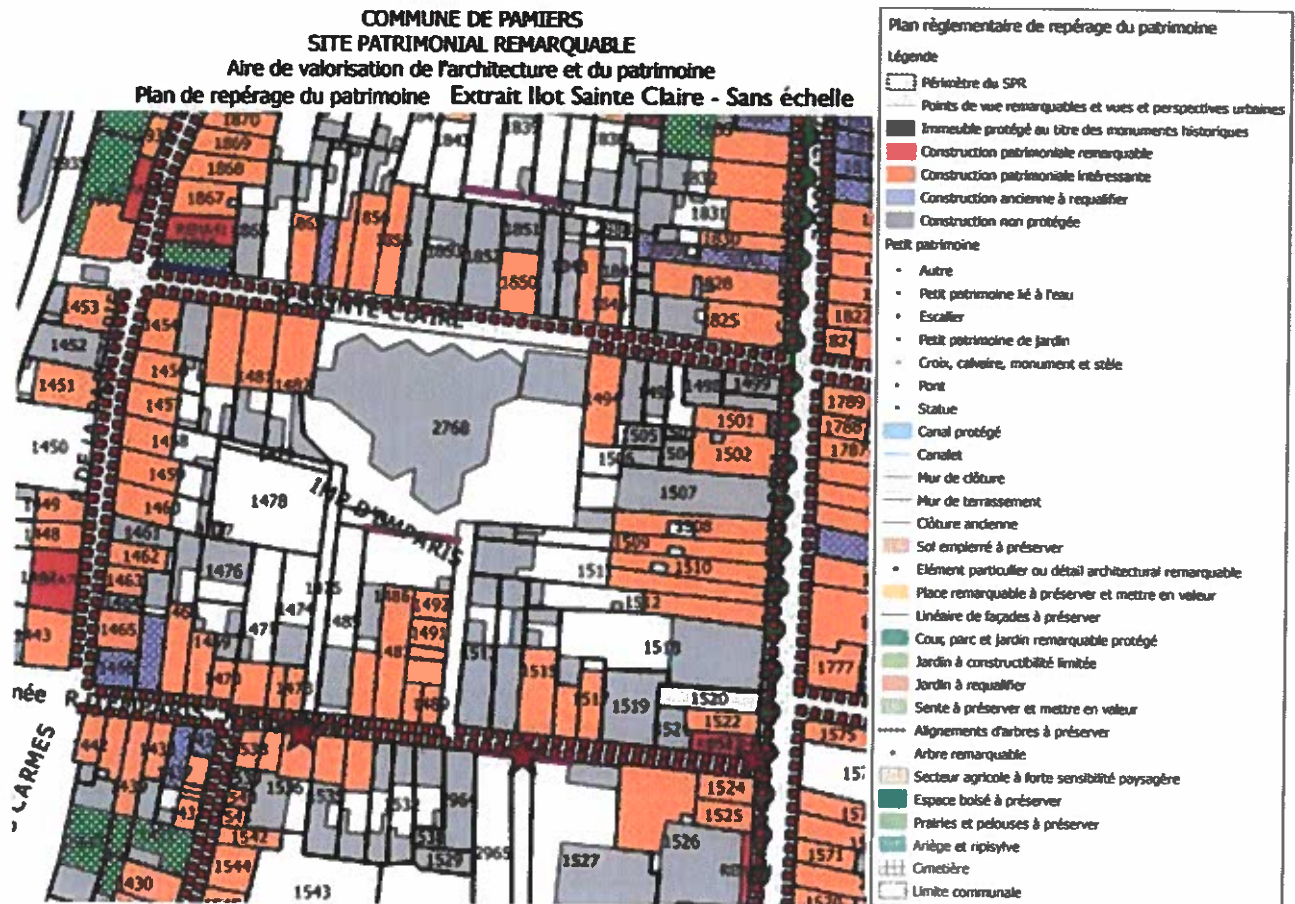
- Promouvoir la production de logements de qualité et confortable, répondant à la diversité des besoins et contribuant à la mixité des publics et des produits de logements, en permettant aussi l'implantation d'un équipement public structurant (ludothèque intercommunale) ;
- En termes de qualité (urbaine – architecturale – patrimoniale – environnementale – paysagère, résidentielles, d'usages et de fonctionnalités mais également sur le plan du développement durable, de la sobriété énergétique et de l'adaptation aux changements climatiques) permettant notamment une grande attractivité ;
- En termes d'intégration dans son site et dans le secteur élargi : Les qualités architecturales et paysagères du projet Sainte Claire s'appuieront sur le caractère patrimonial de l'îlot et de sa trame d'origine développé en lanière.
- Le projet doit participer à une amélioration globale du secteur et doit permettre de « donner un avenir à ce qu'il y a en face ». En ce sens, un retrait des bâtis neufs rue Sainte Claire est souhaité par la ville de Pamiers, afin d'assurer un linéaire qui permette d'offrir un maximum de lumière aux bâtis voisins existants (l'école maternelle actuelle étant implantée en léger recul de la voie).

- Par ailleurs, la Communauté de Communes entend se porter acquéreur en rez-de-chaussée d'immeubles rue G. Péri, un volume en RDC d'une surface prévisionnelle de 310 m² dans un immeuble à créer ou réhabiliter avec un espace extérieur d'environ 90 m², et dix places de stationnement propres réservées et dédiées aux usages de la ludothèque, gérées à l'îlot.
- Il n'est pas attendu de commerces ni de services de proximité en rez de chaussée des constructions dans le cadre de l'opération mais des activités peuvent être proposées.
- La production massive de logements de petite taille individuels sans commun (type T1) sera proscrite, ainsi que la production d'autres logements locatifs sociaux (autres que ceux conventionnés avec l'ANRU).
- Les marchés à passer pour la réalisation de l'opération devront respecter les clauses d'insertion sociale établies par l'ANRU (clauses d'insertion obligatoires et quantifiées dans le cadre de l'opération ANRU) via la charte nationale d'insertion, pour ce qui concerne les opérations de construction financées par l'ANRU (prime accession, LLS).

Conformément au règlement général (RGA) et le règlement financier (REFI) de l'ANRU, pour pouvoir bénéficier des forfaits d'aides à l'accession pour les propriétaires occupants en secteur libre ou social (PSLA), il convient de respecter les conditions de commercialisation des biens immobiliers destinés aux logements. Ils devront respecter les clauses relatives aux ventes correspondantes.

3. Document graphique règlementaire de l'AVAP

Les prescriptions de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) qui doit être prochainement approuvée en plus des dispositions du PLU, devront être respectées. Ci-dessous, le plan de repérage concernant l'ilot. Une attention particulière sera nécessaire concernant le 59 rue Gabriel Péri (angle Emparis) inscrit comme remarquable à l'AVAP ainsi que concernant la façade en RDC du 81 rue Gabriel Péri qui est à préserver, conforter et à mettre en valeur dans le projet. Il s'agit d'une composition en faïence de Gien répertoriée Monument Historique.



Accusé de réception en préfecture
 009-210902250-20230919-23_16553-DE
 Date de télétransmission : 25/09/2023
 Date de réception préfecture : 25/09/2023

4. Cadre technique, aides financières et opérateurs mobilisables par le candidat

A) Cadre technique du projet de renouvellement urbain :

Depuis plusieurs années, la ville de Pamiers a procédé :

- Aux acquisitions foncières : 28 acquisitions foncières équivalents à 34 biens immobiliers pour un montant d'environ 2,8M€.
- A plusieurs études spécifiques à l'opération :
 - Etude stratégique en phase de protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Pamiers, ACT Consultant - Ville et Habitat mandataire (2016-2017).
 - Etude pré-opérationnelle dédiée pour la mise en œuvre d'une opération phare d'habitat et d'équipements publics sur l'îlot Sainte Claire et la Friche commerciale LIDL, Pierre Lascabettes Architecte Urbaniste mandataire (2017 – 2019).
 - Etude de marché contextualisée – opération complexe d'habitat et de renouvellement urbain, Cf Géo mandataire associée à MD Amaouche (2018-2019).
 - Mission d'appui à la stabilisation de la programmation de l'îlot Sainte Claire (MOA : ANRU), Adéquation mandataire et Agence Traverse - Ville et habitat (2020).
- Au principales études et missions techniques nécessaires au projet :
 - Relevé topo et géomètre de l'ensemble des biens immobilier et du site de l'opération.
 - Bornage contradictoire sur l'ensemble de l'îlot avec les voisins mitoyen.
 - Diagnostic structure à deux volets (diagnostic complet et préconisation d'intervention). Nota : ce premier diagnostic très poussé sera approfondi par des sondages destructifs des pans de bois post-curage intérieur des bâtis (fin 2022).
 - Diagnostics avant travaux et avant démolition pour l'ensemble des biens.
 - Désencombrement de l'ensemble des biens immobiliers et « nettoyage » spécifique permettant le passage des entreprises.
 - Sécurisation des biens sur plusieurs années contre l'intrusion, la dégradation et l'occupation des immeubles (squatt).
- A la mise en œuvre d'une communication autour du projet, avec des présentations des avancées de celui-ci. Nota : Une consultation plus large sur le secteur élargi a été réalisée avec les habitants, riverains et le conseil citoyen en phase de diagnostic, de début de la programmation et en phase de scénarii (en lien avec l'étude pré-opérationnelle). Les riverains et voisins ont été invités à échanger autour du programme stabilisé en mai 2022.
- A l'anticipation d'éventuelles contraintes majeures, dans une démarche d'anticipation et de collaboration « de bon sens » afin de sécuriser le bon déroulement de l'opération : En ce sens, l'Architecte des Bâtiments de France est très impliquée dans le projet ainsi que la DRAC – Les diagnostics d'archéologie préventifs seront en ce sens réalisés par la commune en deux phases successives dès le second semestre 2023 sur la partie Sud de l'îlot, puis sur l'année 2024 pour la partie Nord. Le phasage opérationnel des travaux de déconstruction a été en ce sens anticipé afin de permettre la réalisation des diagnostics en fonction. Des rencontres régulières sont prévues sur site afin d'anticiper la phase d'après et les calendriers inhérents.

Ces deux dernières années, la Ville de Pamiers a également entrepris les travaux suivants :

- A la construction d'une nouvelle école maternelle et d'un jardin public et paysager visant à remplacer l'école actuelle sur l'îlot et libérer le foncier pour le projet futur (livraison de l'école à l'été 2023 – démolition de l'école actuelle prévue pour l'hiver 2023-2024)

Document transmis en préfecture
009-210902250-20230919-23_16553-DE
Date de télétransmission : 25/09/2023
Date de réception préfecture : 25/09/2023

- A la suppression de tous les réseaux de l'îlot (eau, électricité, gaz, télécom, éclairage public) permettant la réalisation des premiers travaux de manière sécurisée.
- A la réalisation de la 1ère phase de travaux de recyclage foncier et immobilier de l'îlot :
 - Désamiantage de l'ensemble de l'îlot (hors école en activité).
 - Déconstruction de 17 immeubles sur rue, curetage des cœurs d'îlots et des extensions successives réalisées au fil du temps pour retrouver le bâti d'origine sur rue (emprise d'environ 1 900 m² au sol) – équivalent à plus de la moitié des démolitions à effectuer.
 - Curage intérieur de tous les autres bâtis voués à la réhabilitation (second œuvre – mur / sol / plafond hors structure porteuse, planchers, escaliers et cloisonnement jouant de fait un rôle de stabilisation du bâti) afin de pouvoir réaliser en suivant des sondages destructifs plus poussés sur le pan de bois. La SHOB des bâtis voués à la réhabilitation est d'environ 3 315 m².
 - Nota : Une démarche très importante d'économie circulaire et de recyclage – réemploi des matériaux visant la valorisation des « déchets » en « ressources » a été mise en œuvre sur cette première phase de travaux (visant 95% de valorisation des déchets).

Une première phase de travaux de recyclage a permis de mettre en attente le chantier pour les phases successives et de libérer un foncier important.

Une seconde phase de démolition s'opèrera à l'hiver 2023-24, sur la partie nord de l'îlot (secteur lots 2 et 3), post-livraison de la nouvelle école maternelle, permettra ainsi la libération foncière totale du secteur Nord de l'îlot. Un second permis de démolir dédié à cette seconde phase de travaux sera déposé par la Ville fin 2023.

B) Aides financières :

Les financements, éventuellement mobilisables par le candidat, inscrits dans la convention ANRU sont :

- Forfait Accession libre pour propriétaires occupants : 15 000€/logement x 27 logements soit 405 000€ de l'ANRU.
- Forfait Accession sociale pour propriétaires occupants : 15 000€/logement x 4 logements soit 60 000€ de l'ANRU.
- Reconstitution de l'offre de LLS : les financements sont alloués à l'OPH09 dans la convention ANRU. Il s'agit des financements suivants : 56 700€ de subventions et 218 500€ de prêts bonifiés de l'ANRU (Montants par logement : En Acquisition Amélioration : PLUS → 13 400€ de prêt bonifié / PLAI → 15 800€ de prêt bonifié et 12 600€ de subvention / En neuf : PLUS → 6 700€ de prêt bonifié / PLAI → 7 900€ de prêt bonifié et 6 300€ de subvention), 150 000€ du CD09, 150 000€ de la CCPAP et 34 000€ du Conseil Régional Occitanie pour 16 logements.
- Equipement – Ludothèque sous MOA CCPAP : 448 529€ de l'ANRU et 60 000€ du Conseil Régional Occitanie.

Attention : les montants LLS ne seront pas versés au candidat.

Idem pour la ludothèque, les financements ne sont pas versés au candidat.

C) Opérateurs mobilisables :

- **L'Office Public de l'Habitat de l'Ariège (OPH 09) :**
 - L'OPH 09 intervient dans différentes opérations du programme ANRU. La démolition de 79 LLS sur le quartier de la Gloriette permet la reconstitution de l'offre démolie (les LLS créés dans le cadre du projet constitueront en ce sens une partie de la reconstitution de l'offre démolie).
 - Dans le cadre de la programmation urbaine indicative, l'OPH de l'Ariège a fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU pour la réalisation de 16 LLS.

- **La coopérative d'habitat Un Toit Pour Tous :**
 - Associée depuis le démarrage du projet et en lien permanent avec l'OPH 09 qui déploie une ingénierie commune, la coopérative est également acteur majeur du projet à associer, afin de développer des typologies et produits logements adaptés au besoin.
 - Elle a fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU. A ce titre, elle pourrait être attributaire des 4 logements en accession sociale à la propriété.

5. Programmation urbaine indicative

Les éléments de cette programmation ne constituent pas des dispositions impératives. Les seules prescriptions obligatoires découlent des dispositions opposables du PLU et de l'AVAP.

La Ville a engagé une première consultation dans le cadre de la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'un programme global prévisionnel de constructions prévoyant des logements en accession libre, en accession sociale et des logements locatifs sociaux (30% au moins du programme) avec également l'accueil d'un équipement public (ludothèque intercommunale) en accord avec la Communauté de communes compétente à ce titre, répondant à un ensemble des prescriptions définies dans le dossier de consultation. Cette procédure s'est avérée infructueuse.

La Ville s'est rendue propriétaire du foncier de l'îlot Sainte Claire qu'elle entend céder à travers trois lots immobiliers distincts à un ou plusieurs opérateurs. Afin de répondre au mieux aux objectifs de qualité urbaine et résidentielle attendus sur cet îlot, elle a ainsi décidé d'engager une nouvelle procédure de consultation d'opérateurs, sous la forme d'appels à projets.

Dans le projet envisagé initialement par la Ville et validé collégialement avec ses partenaires, le nombre de logements s'inscrivait dans une fourchette entre 44 et 54 logements.

Il s'agissait d'élaborer et de mettre en œuvre la construction neuve et pour partie, la restructuration lourde – réhabilitation d'habitat dont 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) : 16 logements maximum dont 30% de très social - PLAI), 4 accessions sociales à la propriété de type PSLA et 27 logements en accession libre.

Concernant le LLS, les besoins locaux non pourvus qu'il convient de créer afin d'assurer une cohérence avec l'offre plus globale et le PLH (Programme Local de l'Habitat) sont de petites et moyennes tailles en majorité T2 et T3, même si une mixité des typologies à l'îlot est néanmoins à trouver.

Concernant l'accession sociale, les logements à produire sont de taille moyenne et moyenne haute en majorité (T3 voire T4)

Concernant l'accession libre pour les propriétaires occupants : le public cible est constitué de familles et d'actifs, les typologies à créer sont de grands logements (de type T4 et T5 notamment).

Concernant les logements supplémentaires qui pourraient être créés, ils seront en accession libre pour les propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs. Les petites tailles de logements (type T1) seront proscrites et la production d'autres logements locatifs social également.

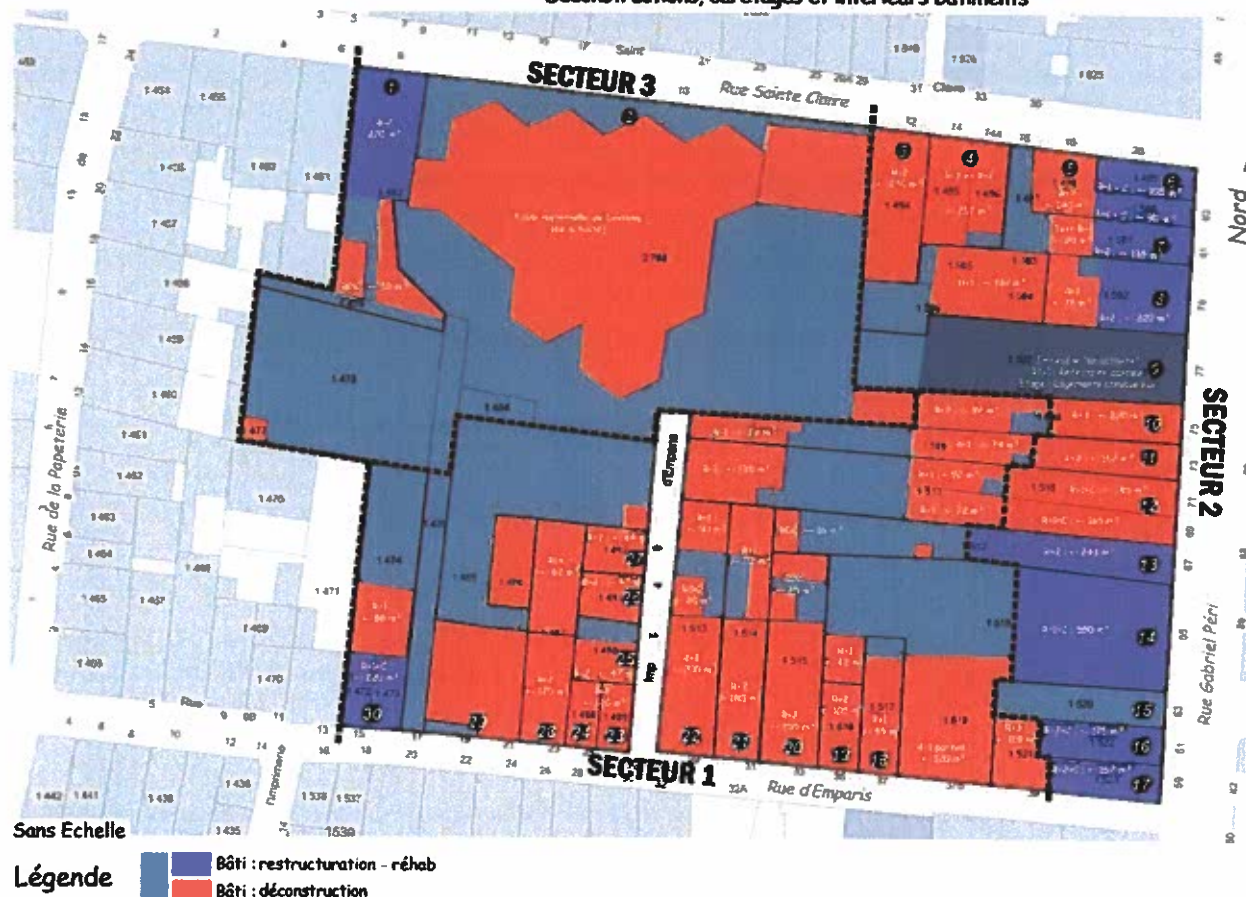
Les ambitions de la Ville et leurs traductions opérationnelles ont été travaillées avec les partenaires : les services de l'Etat dont l'Architecte des Bâtiments de France, la DDT de l'Ariège, les Architectes et Paysagistes de l'Etat ; et l'ANRU étant bien évidemment très fortement impliqués dans l'opération. Les objectifs et les orientations urbaines, architecturales et paysagères validés collégialement avec les partenaires du projet, pour assurer le renouvellement urbain de l'îlot Sainte-Claire sont présentés ci-après.

La démarche s'est appuyée sur un recyclage foncier et immobilier et une dé-densification, avec les interventions suivantes réalisées ou en cours par la Ville :

- Les cœurs d'îlots sont démolis, ainsi que les extensions attenantes, afin de retrouver « le bâti d'origine sur rue » pour les immeubles à réhabiliter.
- Les intérieurs bâtis sont également dédensifiés, par des travaux lourds de restructuration permettant de développer le plus possible le programme « entre-murs » et « en plateau ».

- Certains bâtis sur rue font également l'objet d'une déconstruction. Ces déconstructions doivent s'opérer sous-couvert d'un programme neuf postérieur de très grande qualité (architecturale, urbaine, écologique, paysagère et fonctionnelle) et dans l'objectif d'enrichir le projet au global.

Ilot Sainte Claire - Pamiers Synthèse recyclages fonciers et immobiliers Déconstructions, curetages et intérieurs bâtiments



Les éléments ci-dessous illustrent une possibilité de traduction des prescriptions de l'AVAP en termes de qualité urbaine et de bonne insertion des projets établies en concertation avec l'ABF.

A) Parti pris d'intervention en centre-ancien :

Les qualités urbaines, architecturales et paysagères du projet Sainte Claire s'appuieront sur le caractère patrimonial de l'ilot et de sa trame d'origine développée en lanières. Le principe du parcellaire d'origine (rue d'Emparis, rue Gabriel Péri et rue Sainte Claire) est à préserver au mieux. Les constructions neuves doivent privilégier une matérialisation de l'alignement sur rue, afin de conserver le profil des rues existantes. Qu'il s'agisse des « produits » neufs ou réhabilités, les qualités résidentielles et d'usages des logements et de leurs espaces extérieurs associés feront l'objet d'une attention particulière. Le cœur d'ilot est à désartificialiser au profit de jardins associés aux logements. Les logements (y compris le logement social) devraient dans l'ensemble disposer d'une sortie ainsi que d'une place de stationnement (travaillé comme un prolongement des jardins).

Deux types d'interventions cohérentes sur le plan du bâti :

- Pour les projets de construction neuve : La qualité et la bonne insertion des constructions reposent sur les éléments suivants : composition architecturale et des espaces, intégrations et formes urbaines cherchant à développer de l'urbanité, esthétique globale inscrit dans son site, confort thermique, sobriété énergétique et adaptation aux changements climatiques cf. RE, qualités d'usages et de fonctionnalités (adaptation par exemple au vieillissement, aux

situations de handicap et aux évolutions de la structure des ménages). Il s'agit de développer une intégration optimum d'un nouveau morceau de ville qui s'inspire des typologies d'origine (notamment des constructions à pans de bois, très présentes sur l'îlot) pour la composition des façades sur rues, avec des modules de composition tramée verticalement, et, au global, à l'échelle de l'îlot et du secteur élargi.

- Pour les projets en restructuration lourde puis rénovation : Les éléments structurels de l'espace sont à conserver au mieux plutôt que démolis, ou restitués à l'identique pour les éléments de caractère patrimonial (façade sur extérieur, murs intérieurs à pans de bois, escaliers en bois).

Il s'agit d'exploiter les éléments du vocabulaire architectural de l'environnement bâti local (bâti en lanière, cour intérieure / patio, mirande...) en les adaptant aux usages et attentes d'un habitat répondant aux qualités d'usage et au confort moderne. Le dessin de l'ensemble se voudra diversifié, permettant de créer du rythme et de la mixité en composition de façade ; en ce sens, l'écriture « horizontale et massive » est à exclure ; notamment en façades sur rue, où il est attendu une diversification des hauteurs de planchers, des épannelages de toitures, des versants de toit complets (pas de crevée de toit) et une variété dans les ouvertures (dimensions, découpage).

La cohérence des volumes implique :

- Des hauteurs maximales des logements neufs à créer rue Embaris et Sainte Claire de R+2 avec attique.
- Des hauteurs des constructions neuves en « dents creuses » rue Gabriel Péri correspondant à la hauteur des constructions déconstruites ;
- L'absence de surélévation des bâtis en réhabilitation.

B) Formes urbaines, implantations, alignements et qualités d'usages :

Concernant le bâti réhabilité :

Les volumétries du bâti d'origine remis en état / recyclées par la Ville sont à préserver au mieux. L'aménagement de logements confortables implique d'apporter des « extérieurs » aux logements et d'assurer une qualité d'usage comme pour les logements neufs, (orientation, vue...).

Concernant le bâti neuf :

- Il s'agit d'assurer la bonne insertion des constructions, la qualité en particulier des façades sur rue....
- L'accroche sur rue bâtie (façade, clôture...) est à privilégier afin de conserver le principe d'alignement. Les retraits sont envisageables, en R+2 côté rue d'Embaris et en créant des cours clôturés rue Sainte Claire, à l'emplacement de l'école démolie (tissu actuel discontinu).
- Le parcellaire en lanière, élément patrimonial majeur est à recréer (sur le principe) ; en ce sens, la forme parcellaire à développer est longue et relativement étroite, avec du rythme. Les logements pourront se développer sur 2 parcelles mitoyennes, tout en gardant dans leur aspect et traitement, le parcellaire d'origine. Le bâti se développera sur une emprise qui permette de laisser une place majeure aux jardins.
- L'implantation en fond de parcelle est à exclure, hormis les cabanes de jardins. Les jardins seront plantés (les essences choisies seront discutées avec la Ville de Pamiers et les partenaires) et conçus pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

Rapports à la rue propices à l'urbanité :

- La dynamique des RDC sur rue est majeure : En réhabilitation ou une construction neuve, un point de vigilance sera nécessaire afin de ne pas « stériliser » les rapports de rue par des services de type cellier, local poubelle ou garage sur des linéaires clôturés.

Alorsé en préfecture
009-210902230-20230919-23-16533-DL
Date de rétransmission : 25/09/2023
Date de réception en préfecture : 25/09/2023

Concernant l'aspect extérieur et intérieur de l'ilot :

- Les murets de séparation des jardins sont plutôt de faible hauteur afin notamment de favoriser l'ensoleillement naturel. Ils seront traités préférentiellement en pierre de rivière, liés à la chaux. Il est prévu un réemploi de matériaux déconstruits (pierres de rivière), issu du site, à cet effet.
- La gestion du pluvial favorisera l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Le cœur d'ilot sera désartificialisé au profit de jardins.
- Le reliquat de foncier en frange Ouest du cœur d'ilot serait cédé aux voisins directs de l'opération (plusieurs courriers de propriétaires voisins faisant état de leur intérêt sur le principe ont ainsi été reçus par la commune) afin de permettre une dynamique plus large de dé-densification des cœurs d'ilot au profit de jardins.
- Le rythme des façades, le cadencement des bâtis, l'aspect visuel et urbain des constructions, la reconstitution de travées d'origine sur le bâti démoli rue Gabriel Péri sont à respecter.

Concernant le stationnement :

- Les logements disposeront dans l'ensemble d'une place de stationnement pour voiture. Une surface équivalente à 10 places de stationnements de VL + local vélos seront réservées aux usages de la ludothèque. Il conviendra de prévoir aussi des places de stationnement pour les vélos.
- Les logements disposeront tous d'un stationnement.
- Le traitement du stationnement est à paysager, avec végétalisation significative et le plus perméable possible. L'infiltration des eaux de pluie de manière naturelle et la plus efficace possible sur le plan environnemental sera recherchée. Il est d'avantage pensé comme un prolongement des jardins qu'un espace de stationnement.

Ilot Sainte Claire - Pamiers Schéma de principe - Programme - Mai 2022



Légende ■ Habitat Neuf ■ Habitat restructuré de manière lourde puis réhabilité

Programme : 45 logements :
 - Accusé de réception en préfecture
 009-210902250-20230919-23_16553-DE
 - 22/09/2023
 Date de réception préfecture : 25/09/2023